

Årsredovisning 2020

Brf Mannagrynskvarnen

Org nr 769601-8766

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mannagrynskvärnen, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:6 i Nacka kommun.

Huset uppfördes ursprungligen 1923 och har kulturhistoriskt klassificerats som q-märkt, vilket bland annat innebär att fasaden måste bibehållas i ursprungligt skick. Huset genomgick total ombyggnad till moderna bostadslägenheter med hög standard under 2002 och blev inflyttningsfärdigt under juni 2003. Underhåll av fastigheten följer upprättad 40-årig underhållsplan vilken senast uppdaterades 2020.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 22 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 598 kvm. Föreningen disponerar 22 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen, jämte andra berörda bostadsrättsföreningar, är delägare i ett antal gemensamhetsanläggningar i området för vatten, avlopp, garage, trafikunnel, kajer, gator, torg, gångstråk mm. Dessa anläggningar förvaltas sedan 2010-01-01 av Saltsjöqvarns Samfällighetsförening SQSF www.sqsf.se. Delägarna är medlemmar i SQSF och väljer representanter till dess styrelse.

Driftkostnaderna fördelas ut på delägarna i förhållande till andelstal fastställda för respektive gemensamhetsanläggning. Garagen genererar intäkter vilka fördelas ut på delägarna i förhållande till andelstal. Föreningen disponerar över 22 parkeringsplatser i garagesamfälligheten Utsikten (GA 91). Dessa platser hyrs i första hand ut till föreningens egna medlemmar. Aimo Park sköter administrationen för hela garaget.

Nacka kommun har beslutat överta det framtida huvudmannskapet för drift av trafikunneln och kajen. Övertagandet medför minskat underhållsansvar och minskade kostnader för SQSF och dess medlemsföreningar. I dagsläget finns inget datum satt för övertagandet.

SS
PL
J

Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 407 kronor per lägenhet 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garage).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 61 000 000 kr, varav byggnadsvärde 37 000 000 kr och markvärde 24 000 000 kr. Värdeår är 2003. Föreningens andel av garagesamfällighetens taxeringsvärde för byggnaden är 1 179 963 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om service av värmeanläggning och ventilationsanläggning samt fastighetsskötsel med Wahlings Installationservice AB.

Trappstädning

Trappstädning utförs av DI-MA's.

Jourttjänst

Jourttjänst utförs av Rapid Bevakning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 13 december 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter exklusive avskrivningar, för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 733 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

PC
SS
F

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020 haft följande sammansättning:

Olof Faxborn	Ordförande
Fredrik Görander	Ledamot
Leif Forsberg	Ledamot, ekonomi
Sabine Svensson	Ledamot, fastighet

Anna Klevbo	Suppleant
Johan Hultgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lina Jernebring, huvudansvarig

Valberedning

Olof Faxborn
Thomas Gade

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsinspektion och Fukt- och vatteninspektion har genomförts inom Trygghetspaketet med Anticimex.

Uppdaterad säkerhetsanläggningen för brand och larmöverföring i Teknikrummet har genomförts samtidigt som serviceavtal avtalats med Bravida Säkerhet för anläggningen.

Årlig service av sprinkelanläggningen har genomförts.

Fukt- och vattenreivering i kök och bad har genomförts i alla lägenheter.

Radonmätning har genomförts i en tredjedel av alla lägenheterna med lågt mätvärde, långt under gränsvärdet.

Rengöring, injustering och godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts.

Samtliga påsfilter och kolfilter i Fläktrummet har bytts.

Takreivering av åskledarfästen, takstosdamasker, ytbeläggning och inspektionsluckor har genomförts.

Årlig service och besiktning har genomförts av hissarna.

Årlig underhållsplan har genomförts.

Bredbandet har uppgraderats till 250/250 mbit/s och med nya switchar till ny teknisk plattform.

Amortering av föreningens skulder till Swedbank har skett med 800 TSEK.

TC #
SS
F

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (35) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 1 (1) överlåtelse. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 339	2 303	2 223	2 238
Resultat efter finansiella poster	-404	-521	-439	-532
Avskrivningar	-1 114	-1 114	-1 114	-1 114
Resultat exkl avskrivningar	710	594	675	583
Soliditet (%)	87,43	86,89	86,99	86,41
Skuldränta (%)	1,03	1,07	1,16	1,17
Fastighetslån kr/kvm	5 966	6 274	6 274	6 467
Årsavgifter kr/kvm	733	721	721	721

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

SS #


#

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 117 600	22 779 400	734 415	-2 548 169	-520 824	111 562 422
Disposition av föregående års resultat:			117 000	-637 824	520 824	0
Årets resultat					-404 426	-404 426
Belopp vid årets utgång	91 117 600	22 779 400	851 415	-3 185 993	-404 426	111 157 996

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 185 993
årets förlust	-404 426
	-3 590 419

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	117 000
	-3 707 419
	-3 590 419

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

SS

tl
G

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 339 356	2 302 645
Summa rörelseintäkter		2 339 356	2 302 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 302 502	-1 342 907
Övriga externa kostnader	4	-171 326	-192 007
Avskrivningar		-1 114 354	-1 114 354
Summa rörelsekostnader		-2 588 182	-2 649 268
Rörelseresultat		-248 825	-346 623
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 319	6 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 920	-180 478
Summa finansiella poster		-155 601	-174 201
Resultat efter finansiella poster		-404 426	-520 824
Årets resultat		-404 426	-520 824

H

SS

PL
⊕

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	124 491 405	125 605 759
Summa materiella anläggningstillgångar		124 491 405	125 605 759
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		124 512 405	125 626 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	907 772	830 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	216 351	199 466
Summa kortfristiga fordringar		1 124 123	1 029 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 497 184	1 736 257
Summa kassa och bank		1 497 184	1 736 257
Summa omsättningstillgångar		2 621 307	2 766 257
SUMMA TILLGÅNGAR		127 133 712	128 392 858

55

th
⊕

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		113 897 000	113 897 000
Fond för yttre underhåll		851 415	734 415
Summa bundet eget kapital		114 748 415	114 631 415

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 185 993	-2 548 169
Årets resultat		-404 426	-520 824
Summa fritt eget kapital		-3 590 419	-3 068 993
Summa eget kapital		111 157 996	111 562 422

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	9 500 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	15 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	800 000
Leverantörsskulder		65 133	147 187
Skatteskulder		84 958	83 145
Övriga skulder		32 934	19 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	292 691	281 027
Summa kortfristiga skulder		6 475 716	1 030 436

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

127 133 712

128 392 858

PK
55

PK
⊕

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-404 426	-520 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 114 354	1 114 354
Förändring skatteskuld/fordran		2 230	1 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		712 158	595 461
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 856	18 978
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 885	6 185
Förändring av leverantörsskulder		-82 054	86 687
Förändring av kortfristiga skulder		11 665	-46 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten		638 740	660 358
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	0
Årets kassaflöde		-161 260	660 358
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 562 198	1 901 840
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 400 937	2 562 198

4
88

Rh

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 903 644	1 873 656
Hyror bilplatser	259 473	257 335
Elavgifter	176 238	171 654
	2 339 355	2 302 645

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	68 272	71 732
Hyra av entrémattor	5 442	4 680
Serviceavtal	30 434	0
Bevakningskostnader, jour	4 111	4 009
Hisskostnader, service och besiktning	12 301	14 683
Besiktningkostnader	17 352	9 554
Inköp av parkeringstjänster	24 856	24 772
Gemensamhetsanläggning	154 990	187 278
Reparationer	129 259	198 391
Hissreparationer	13 558	14 333
Periodiskt underhåll: Installationer	92 831	0
Periodiskt underhåll: Putsning o målning av tornet	0	144 036
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	63 500	0
Periodiskt underhåll: Takreovering	36 649	0
Fastighetsel	170 897	193 442
Uppvärmning	289 606	303 732
Vatten och avlopp	75 528	73 489
Försäkringskostnader	45 947	44 773
Kabel-tv	6 240	6 144
Bredband	36 696	36 696
Förbrukningsinventarier	394	7 524
Förbrukningsmaterial	23 638	3 640
	1 302 501	1 342 908

SS
R

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	11 800	11 800
Fastighetsavgift	30 954	30 404
Telefoni	15 380	15 192
Hemsida	712	469
Porto	1 720	1 376
Föreningsgemensamma kostnader	5 625	20 600
Revisionsarvode	27 375	26 250
Ekonomisk förvaltning	62 684	60 491
Bankkostnader	2 500	2 000
Underhållsplan, uppdatering	11 875	11 625
Uppdatering av energideklaration	0	10 600
Övriga poster	700	1 200
	171 325	192 007

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 992 710	101 992 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 992 710	101 992 710
Ingående avskrivningar	-8 386 951	-7 272 597
Årets avskrivningar	-1 114 354	-1 114 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 501 305	-8 386 951
Redovisat värde mark	32 000 000	32 000 000
Utgående värde mark	32 000 000	32 000 000
Utgående redovisat värde	124 491 405	125 605 759
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	24 000 000
	61 000 000	61 000 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	21 000	21 000
	21 000	21 000

14 st aktier à 1 500 kr. Under 2020 var det ingen aktieutdelning.

P
SS

TL2

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 019	4 436
Avräkningskonto förvaltare	903 753	825 940
	907 772	830 376

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Larmförmedling	688	671
Försäkring, skadedjur	5 613	5 628
Försäkring, fastighet	47 252	45 947
Kabel-tv	1 565	1 560
Bredband	9 174	9 174
Ekonomisk förvaltning	16 751	16 515
Gemensamhetsanläggning	41 108	57 419
Telefoni	3 397	2 959
Vatten	21 926	0
Serviceavtal	8 500	0
Uppl garageintäkter 4 kv 2020	60 377	59 593
	216 351	199 466

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,87	2022-04-25	3 200 000	4 000 000
Swedbank	1,11	2021-09-24	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,98	2022-04-25	6 300 000	6 300 000
			15 500 000	16 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 6 000 000 kr

4

SS

TL
Ø

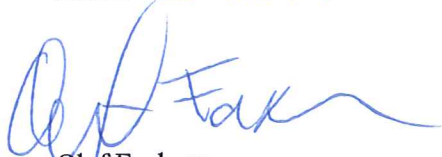
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	13 628	37 760
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	18 432	18 490
Fjärrvärme	36 920	38 507
Städning	3 144	3 144
Reparation	45 051	0
Förutbetalda avgifter och hyror	157 517	165 126
	292 692	281 027

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Nacka 210317



Olof Faxborn
Ordförande



Fredrik Görander



Leif Forsberg



Sabine Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mannagrynskvarken, org.nr 769601-8766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mannagrynskvarken för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mannagrynskvarnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 27 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor